PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

AUTOMNE 2002

Agglomération de Victoria

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2003 en un coup d'œil

- ***Les marchés du logement de Victoria s'animent***
- ***Hausse des prix et des ventes sur les marchés de l'existant***
- ***Hausse de la construction et de la demande de copropriétés neuves***
- ***Maintien de la tension sur les marchés locatifs tout au long de 2003***
- ***Équilibre sur le marché des copropriétés et des maisons neuves***
- ***Remontée des ventes et des prix des terrains***

SOMMAIRE

Marché de l'existant.....1
Raffermissement des ventes et des prix tout au long de 2003

Marché du neuf.....3
Poursuite de la reprise en 2003

Offre de terrains.....5
Tendance à la hausse des ventes et des prix

Marché locatif.....5
Le marché locatif reste tendu

Aperçu économique.....6
Croissance continue

Faits saillants – marché de la rénovation.....7
Maintien de la tendance à la hausse

Résumé des prévisions de la SCHL.....8

MARCHÉ DE L'EXISTANT

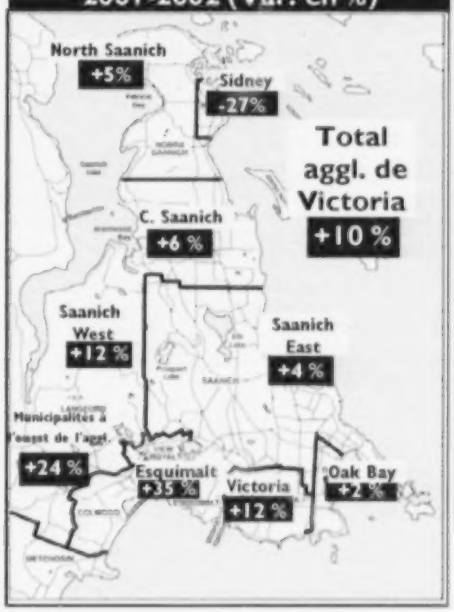
Hausse des ventes et des prix en 2003

Le **nombre de ventes S.I.A.**[MD1] dans l'agglomération de Victoria augmentera de 1,5 % en 2003, après avoir bondi de 10 % en 2002 et de 32 % en 2001. **Le prix moyen des maisons individuelles progressera plus rapidement** que celui des logements en copropriété et des habitations en rangée.

On prévoit que les **ventes de maisons individuelles** se chiffreront à 4 585 en 2003, une amélioration comparativement au total de 4 440 attendu en 2002. Les ventes d'appartements en copropriété ralentiront par rapport à 2002, année qui devrait se solder par une hausse de 24 %. Celles de **maisons en rangée devraient monter lentement pour se fixer à 610 en 2003, contre 590 en 2002.**

suite à la page 2...

Ventes de maisons par sous-marché, de janv. à sept. 2001-2002 (Var. en %)



[1]Service inter-agences (S.I.A.[MD]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Peggy Prill (250) 363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.schl.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de l'existant... suite de la page 1

Ventes S.I.A.MD par marché

2e trimestre 2002, agglomération de Victoria

	Prix moyen des maisons	Nombre de jours sur le marché	Taille moyenne (pieds carrés)
Ville de Victoria	251 794 $	39	1 676
Oak Bay	421 313 $	30	2 226
Esquimalt	213 567 $	50	1 900
Saanich East	308 601 $	36	2 133
Saanich West	240 193 $	37	1 837
Central Saanich	316 536 $	35	2 219
North Saanich	404 837 $	54	2 080
Sidney	240 371 $	39	1 703
Municipalités à l'ouest de l'agglomération	230 737 $	51	1 841

Sources : Chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

En 2003, le prix moyen des maisons individuelles augmentera de 2,2 %, en raison de la vigueur soutenue de la demande. Cette année, on prévoit que le **prix moyen grimpera de 7,7 %**, compte tenu de l'expansion de la demande dans toutes les catégories de logement.

Pendant les neuf premiers mois de 2002, le **volume des ventes de maisons individuelles** dans l'agglomération de Victoria était **de 10 % supérieur** à celui observé à la même période en 2001. Les ventes progressent dans la plupart des secteurs de l'agglomération (voir la carte à la page 1), et de manière particulièrement vigoureuse à **Esquimalt** et dans les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération, où les hausses se sont chiffrées respectivement à 35 et 24 %**. L'an prochain, les marchés les plus actifs seront **Sooke, Langford** et **View Royal**.

En 2003, le prix de vente moyen des **logements individuels** dans l'agglomération de Victoria devrait atteindre **285 000 $**, après s'être élevé à 279 000 $ en 2002. **Les prix continuent de suivre la tendance haussière amorcée au début de 2001**, époque où la demande avait repris suffisamment pour faire reculer le nombre d'inscriptions courantes.

Au début de 2002, **le nombre de maisons individuelles inscrites est descendu à son point le plus bas en 13 ans**, ce qui a accentué la pression à la hausse sur les prix. En raison des bas taux d'intérêt et de l'accroissement des dépenses de consommation dans le secteur de l'habitation, la demande a progressé plus rapidement que prévu. Ainsi, le marché, auparavant équilibré, s'est réorienté en faveur des vendeurs. Bien que le nombre d'inscriptions ait augmenté depuis, **le marché devrait continuer de favoriser les vendeurs jusqu'au milieu de 2003**.

Les données cumulatives pour 2002 indiquent que le rapport ventes-inscriptions courantes est demeuré élevé du côté des maisons individuelles, se chiffrant à près de 40 % cet automne. Il faut compter en moyenne 49 jours entre l'inscription et la vente d'une maison, comparativement à 61 jours en 2001. Le nombre de ventes a grimpé de 10 %, les inscriptions ont diminué de 20 %, et le prix de vente moyen est en hausse de 7 %. Ces **indicateurs** montrent que le marché des maisons individuelles favorise maintenant les vendeurs; il ne retrouvera sans doute pas son équilibre avant la fin de 2003.

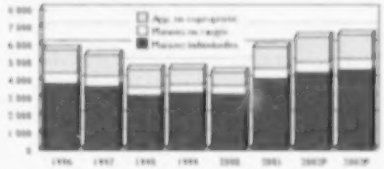
Les maisons d'Esquimalt sont les moins chères de l'agglomération

Affichant un prix moyen de 213 567 $, **Esquimalt** était encore une fois le marché le plus abordable au troisième trimestre de 2002.

Suivaient de près les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération,** avec un prix de 230 737 $. La **ville de Victoria, Sidney** et **Saanich West** ont aussi enregistré une part notable de transactions visant des logements à prix abordable, les prix moyens se situant entre 240 000 et 252 000 $.

Parmi les marchés de **logements à un cran supérieur, Oak Bay** et **North Saanich** se sont encore classés en tête de liste, avec des prix moyens respectifs de 421 313 et de 404 837 $. Dans les secteurs de **Saanich East** et de **Central Saanich**, les prix moyens se sont fixés respectivement à 308 601 et 316 536 $.

Ventes S.I.A.
AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



Sources : Chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Le marché des copropriétés continuera de se ressaisir en 2003

Dans l'agglomération de Victoria, les **ventes de maisons en rangée** ont chuté en 2002, mais elles devraient se redresser en 2003. Le prix moyen dans cette catégorie **montera à** 212 000 $ en 2002, puis il se stabilisera à 215 000 $ en 2003. Le marché favorise les vendeurs depuis le milieu de 2002, après avoir été favorable aux acheteurs pendant près de quatre ans. Au troisième trimestre de 2002, le volume des ventes a diminué de 11 %, le nombre d'inscriptions courantes a dégringolé de 38 %, et le prix moyen a augmenté de 19 %. Le faible nombre d'inscriptions et la demande soutenue exercent de fortes pressions à la hausse sur les prix.

Sur le marché des **appartements en copropriété de l'agglomération de Victoria,** on prévoit que les ventes afficheront un bond de 24 % en 2002, pour ensuite fléchir légèrement en 2003, soit de 4,5 %. L'an dernier, les ventes ont grimpé de 52 %, après avoir été très faibles en 1999-2000. On compte maintenant plus d'acheteurs que de vendeurs, si bien que **le marché favorise ces derniers.** On prévoit que le prix moyen remontera de 9 % en 2002, et qu'il progressera lentement en 2003, soit de 1 %. Depuis dix ans, les acheteurs n'ont jamais eu **de choix plus restreint** qu'à l'heure actuelle.

Légère hausse des charges de remboursement hypothécaires, attribuable à la montée des prix

La hausse du prix des maisons individuelles a fait croître le **revenu admissible** pour l'achat d'un logement, malgré la faiblesse des taux d'intérêt. Cette année, le revenu requis pour l'achat d'un logement de prix moyen est **monté à 74 145 $,** comparativement à 72 692 $ en 2001. **En 2003, on prévoit que ce chiffre atteindra 80 537 $,** soit son point le plus élevé depuis 1994.

Un grand nombre de ménages étaient admissibles à la fin de 2001 et au début de 2002, car les taux d'intérêt étaient alors des plus concurrentiels. Dans l'agglomération, le calcul du revenu admissible pour l'achat d'une habitation se fonde sur les taux d'intérêt réels, le prix S.I.A. moyen en 2001 et les prévisions de la SCHL pour 2002-2003 (voir les détails à la dernière page). ❖

Pour obtenir les tout derniers renseignements sur la façon de produire des logements de façon abordable dans la région de la capitale de la C.-B., visitez le site **www.housingaffordability.ca**. Le groupe intersectoriel **Housing Affordability Partnership (HAP)** vise à mettre en lumière les nouveaux enjeux et les nouvelles occasions dans le domaine de l'habitation. Pour en savoir plus, communiquez avec **Lee F. King**, représentant de la SCHL.
Tél. : (250) 363-8050
Courriel : lking@cmhc-schl.gc.ca

MARCHÉ DU NEUF

Forte reprise du marché du neuf

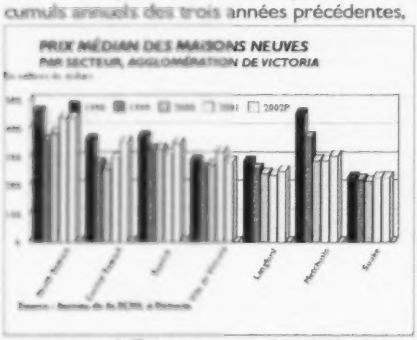
La construction résidentielle **s'accroîtra dans tous les secteurs en 2003**, le rythme d'activité s'intensifiant après la reprise amorcée en 2001-2002. On prévoit que **le marché des logements pour propriétaire-occupant sera le moteur de la relance en 2002-2003**, prenant ainsi la relève du secteur locatif, qui avait donné un élan aux mises en chantier en 2001.

L'intérêt manifesté par les acheteurs d'habitations à un cran supérieur et à un cran inférieur demeurera vif tout au long de 2003, car la possibilité de vendre leur logement se renforcera à mesure que l'activité reprendra sur marché de la revente. De plus, certains **accédants à la propriété s'intéressent au marché du neuf**; les bas taux d'intérêt ont fait croître l'abordabilité des habitations, et l'offre de terrains meilleur marché s'est développée dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération.

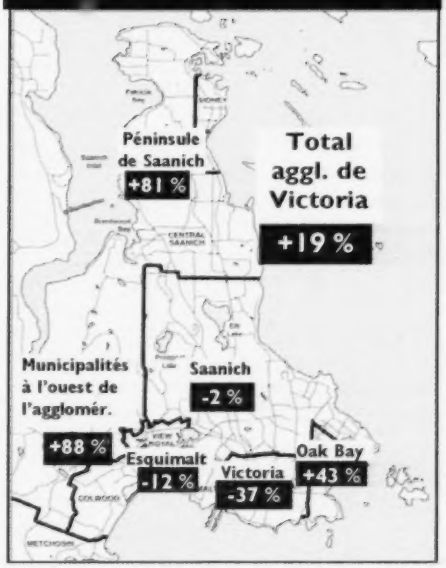
La SCHL prévoit que **1 450 logements seront mis en chantier dans l'agglomération de Victoria en 2003**. De 1 264 en 2001, le nombre de mises en chantier s'élèvera à 1 345 en 2002, ce qui représente une hausse de 6 %. L'accélération de l'activité dans l'agglomération suit la reprise observée dans le secteur de la construction résidentielle à l'échelon provincial.

Croissance du marché des maisons neuves

On prévoit que **plus de 900 maisons individuelles seront commencées en 2003, comparativement à 875 en 2002**. Le total des mises en chantier enregistré l'an dernier (631) était nettement supérieur aux cumuls annuels des trois années précédentes, qui se sont chiffrés autour de 520-530.



Mises en chantier, de janvier à septembre, 2001-2002 (Var. en %)



Pour les neuf premiers mois de 2002, les mises en chantier de logements individuels sont en hausse de 53 % par rapport à 2001. Cette année, le **raffermissement de la confiance des consommateurs, l'intense activité sur le marché de l'existant,** la **croissance de l'emploi,** la **stabilité des prix** et les **bas taux d'intérêt** ont donné un élan à la demande de maisons neuves.

L'offre évoluant au même rythme que la demande, **le marché du neuf demeurera équilibré jusqu'à la fin de 2003**. Puisque la plupart des maisons neuves sont vendues avant ou pendant la construction, **les stocks demeureront maigres**. On prévoit que la construction sans commande s'accroîtra, quoiqu'elle restera faible. Le **prix élevé des terrains,** les **frais d'aménagement** et les **contraintes en matière de financement** constituent encore des obstacles.

Cette année, les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération** enregistreront encore **la plus importante proportion des mises en chantier de maisons individuelles**, soit 56 % du total, contre 41 % en 2001. À l'échelle de la municipalité, **Saanich** et **Langford** se classent au premier rang, chacune enregistrant le quart du total des mises en chantier. De nouveaux lotissements sont en cours d'aménagement à **Sooke**, à **View Royal**, à **Langford**, à **Colwood** et à **Saanich**. Dans plusieurs de ces municipalités, il y a des phases qui s'échelonneront sur de nombreuses années.

Hausse du prix des logements neufs

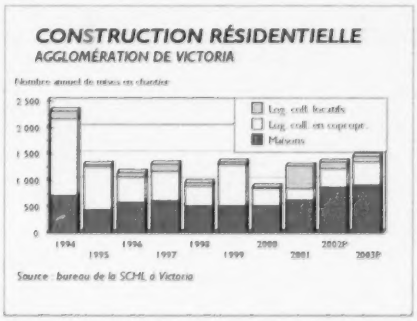
La vive demande et l'accroissement des coûts de construction **font augmenter le prix des habitations neuves**. Cette année, le prix médian sur le marché du neuf progressera de 1,6 %, et on prévoit qu'il gagnera 5,2 % en 2003. Malgré tout, le prix médian demeurera en dessous du sommet de 325 000 $ observé en 1998.

Un large éventail de logements neufs seront bâtis cette année, conformément à la tendance amorcée en 1999 d'offrir un vaste choix aux acheteurs. Bon nombre de maisons neuves seront mises en chantier sur des terrains abordables. Comme le marché pour ces habitations modestes est **très sensible au prix**, les prix de vente demeurent faibles, malgré l'accroissement des coûts.

La construction de **maisons modestes** à **View Royal,** à **Langford,** à **Colwood** et à **Sooke a pour effet de contenir la hausse des prix.** Les collectivités de **Saanich,** de **North Saanich** et d'**Oak Bay**, ainsi que les grandes propriétés dans les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, seront encore prisées par les acheteurs **d'habitations haut de gamme.**

En 2002-2003, le prix médian des maisons à étage mansardé et à deux étages progressera pour se fixer à 305 000 $, contre 295 000 $ en 2001. **Quant au prix des maisons neuves de plain-pied, il devrait bondir, car un nombre accru de maisons de retraite haut de gamme seront construites.** La moitié d'entre elles se vendront moins de 275 000 $, comparativement à 260 000 $ en 2001.

suite à la page 4...



Marché du neuf... suite de la page 3

Marché des maisons en rangée neuves : animé en 2002 et stable en 2003

On prévoit que les mises en chantier de maisons en rangée doubleront presque cette année et qu'elles continueront d'augmenter en 2003. Elles s'étaient chiffrées à seulement 63 en 2001, mais elles devraient atteindre 125 cette année.

Pendant les neuf premiers mois de 2002, **60 maisons en rangée ont été mises en chantier**, un nombre nettement supérieur au total de 38 relevé à la même période en 2001. Cette année, **le stock de maisons en rangée neuves est deux fois plus faible qu'en 2001**. Cette situation favorisera la création de nouveaux ensembles.

Le prix élevé des terrains, attribuable à la pénurie de lots viabilisés dans des zones appropriées, freine encore la production d'ensembles de maisons en rangée neuves. En 2001, 42 % des logements en rangée mis en chantier étaient destinés à des familles et **comptaient au moins trois chambres**. Cette année, on prévoit que ce type de logement occupera 48 % du marché.

En 2002, le prix médian des **maisons en rangée neuves de trois chambres devrait progresser de 4,3 % pour se situer à 265 000 $**, en raison du rythme soutenu des ventes et de l'offre restreinte de logements neufs. En 2003, le prix médian devrait augmenter de 2 %.

Reprise du marché des appartements neufs

La construction d'**appartements en copropriété augmentera de 70 % cette année et de 50 % en 2003**. En revanche, **le nombre d'appartements locatifs mis en chantier diminuera en 2002-2003**, après avoir atteint un niveau exceptionnel en 2001, soit 421. La reprise de l'activité sur le marché des appartements s'annonce hésitante, à cause de l'instabilité de la demande et des longs délais de mise en production dans certains emplacements. **La forte demande de copropriétés haut de gamme et la demande croissante de logements à prix abordable situés dans des emplacements de choix** sont les moteurs de la construction dans ces deux catégories opposées.

Le stock d'appartements en copropriété neufs s'est nettement dégonflé dans l'agglomération de Victoria, depuis le sommet atteint en 1999. **Le marché s'est équilibré au premier trimestre de 2002**, après avoir affiché une offre excédentaire pendant longtemps. Il s'agit d'un bon signe.

La construction d'appartements en copropriété montre enfin des signes de regain, après avoir chuté en 2000-2001. En effet, à cette époque, **les logements achevés avaient satisfait à la demande dans une large mesure**, étant donné la grande quantité d'appartements construits à la fin des années 1990 et le désintérêt du marché qu'avaient causé les défaillances de l'enveloppe des bâtiments.

Pendant les neuf premiers mois de 2002, le **nombre d'appartements en copropriété neufs ayant trouvé preneur** a dépassé de 13 le **nombre d'achèvements**, ce qui a allégé les stocks. Selon la SCHL, **le marché des appartements en copropriété neufs évoluera temporairement vers une offre déficitaire** en 2003, car la construction ne progressera pas aussi rapidement que la demande croissante.

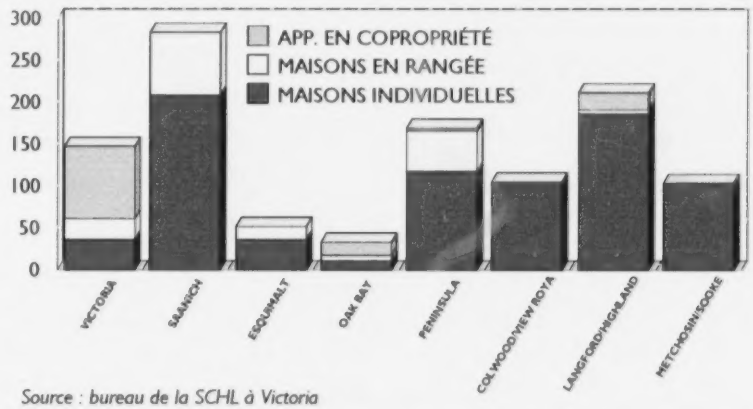
Les **copropriétés haut de gamme** occuperont la plus grande part du marché en 2002. Par ailleurs, les **logements de style « loft »** et les **appartements offerts en location viagère** aux aînés suscitent aussi un certain intérêt et sont produits pour alimenter le marché des logements à prix abordables. En 2002, les appartements de deux chambres vendus plus de **220 000 $** ont représenté l'essentiel du marché. On prévoit que cette catégorie obtiendra encore de bons résultats en 2003. Cependant, les logements de 160 000 à 219 999 $ seront aussi très recherchés l'an prochain.

Depuis 2000, **la part du marché des appartements en copropriété haut de gamme s'est nettement agrandie**, **dépassant largement** celle des logements de gamme intermédiaire. Ce phénomène s'explique surtout par la popularité des copropriétés situées dans des emplacements de choix (terrains riverains ou avec vue sur l'eau) et dans les municipalités centrales. En 2003, cette tendance se retournera, avec le renforcement de la **demande de logements à prix abordable et intermédiaire.**

Après avoir fluctué, en 2000-2002, avec l'évolution de la composition des produits, le prix médian des **appartements en copropriété neufs se stabilisera pour atteindre 265 000 $ en 2003**. En 2002, **les prix afficheront un bond de 28 %**, les appartements haut de gamme étant plus prisés que les logements à prix abordable ou intermédiaire. Le prix médian avait régressé de 19 % en 2001, après avoir grimpé de 46 % en 2000, car les ventes d'appartements à prix intermédiaire montaient puis redescendaient.

À l'heure actuelle, le choix dont disposent les acheteurs de logements en copropriété neufs se rétrécit en fait de prix, de styles et d'emplacements. **En 2003, la plupart des logements en copropriété seront construits dans des zones de réaménagement à Saanich, à Sidney, à Esquimalt et dans la ville de Victoria.**

MISES EN CHANTIER SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA
De janvier à novembre 2002



Source : bureau de la SCHL à Victoria

Le nombre le plus élevé de mises en chantier de maisons individuelles a été enregistré dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération et à Saanich.

Hausse des ventes et des prix des terrains

Les ventes de terrains pour logements individuels **sont en train de reprendre en 2002-2003** dans l'agglomération de Victoria, grâce à l'intensification de la demande. Les prix des terrains augmentent eux aussi, lentement.

En 2002, le prix médian des terrains viabilisés est de **167 000 $** à **Saanich**, de **162 500 $** à **North Saanich,** de **165 000 $** à **Central Saanich**, de **116 500 $** à **Langford,** de **109 500 $** à **Colwood** et de **134 000 $** à **Metchosin**.

Dans l'agglomération de Victoria, les ventes de **terrains pour collectifs d'habitation** sont demeurées faibles en 2001-2002, reflétant les creux records enregistrés au chapitre des mises en chantier de **maisons en rangée et d'appartements**. En 2002, le prix des terrains va de 18 000 à 28 000 $ pour les appartements et de 37 000 à 65 000 $ pour les maisons en rangée.

En 2002, l'offre de terrains pour maisons individuelles s'est nettement améliorée, grâce à l'aménagement de lots dans toute la région. Cette tendance se poursuivra parallèlement à la **reprise de la construction résidentielle**. Les **municipalités situées à l'ouest de la ville de Victoria** continueront d'offrir la plus grande proportion de terrains pour maisons individuelles.

La **pénurie persistante de terrains**, conjuguée aux prix élevés et aux restrictions en matière de financement, **freinera encore l'offre totale en 2003**. La construction résidentielle s'accroîtra en 2002-2003, et l'offre restreinte de terrains à l'échelle régionale **finira par faire monter les prix**. De nouveaux lotissements à **Langford**, à **Sooke,** à **Colwood** et à **View Royal** contribueront à alimenter l'offre de terrains en 2003. Toutefois, les pressions à la hausse sur le prix des terrains **mineront l'abordabilité des logements** à mesure que le marché de l'habitation se ressaisira. ❖

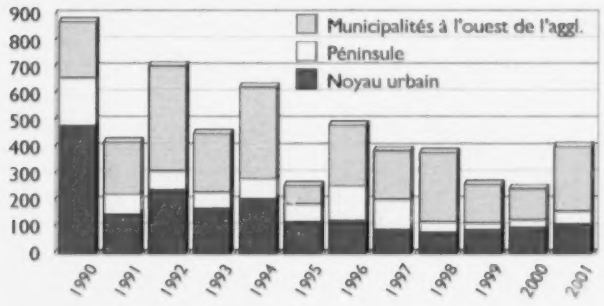
Détente des marchés locatifs

Le taux d'inoccupation des appartements devrait augmenter légèrement en 2003. De 0,5 % en 2001, il a monté pour atteindre 1,5 % cette année. La progression annuelle des loyers moyens **dépassera 2,5** % et sera supérieure au taux d'inflation. Les sous-marchés de l'agglomération offriront un choix restreint d'**appartements** tout au long de 2003. Les faibles taux d'inoccupation et les hausses de loyer caractériseront le **marché des maisons en rangée locatives** en 2002-2003. Les résultats de l'enquête de la SCHL effectuée en octobre 2002 indiquaient un taux d'inoccupation de 1,3 % dans la catégorie des **maisons en rangée**, reflétant la demande à la fois vive et persistante pour les habitations **de type familial avec entrée privée.**

En 2002-2003, la **construction de logements locatifs** continuera de ne représenter qu'une faible proportion de l'activité dans le secteur des collectifs. Le **coût élevé des terrains**, les **droits d'aménagement municipaux**, l'apathie de l'industrie à l'égard des mesures incitatives offertes par les municipalités pour la production de logements abordables et l'insuffisance de fonds publics pour les logements sans but lucratif comptent parmi les facteurs qui continueront de freiner la construction. Les investisseurs estimeront que ces obstacles rendent la construction de logements locatifs **non rentable** et saisiront d'autres occasions **(marchés à créneaux, ensembles de logements en copropriété, ensembles à usage mixte, projets commerciaux).**

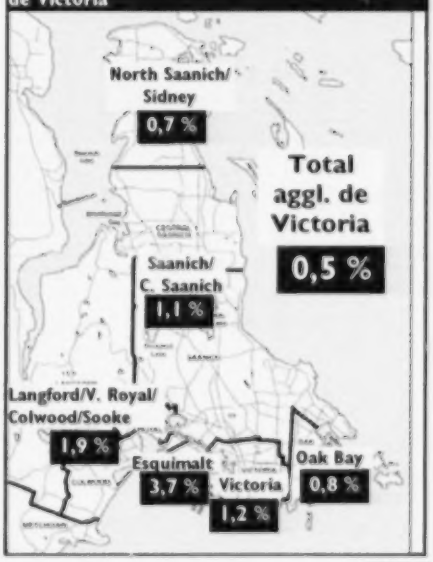
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS RÉSIDENTIELS PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA

Terrains destinés à la construction de maisons



Graphique : bureau de la SCHL à Victoria Données : CRD Development Review

Taux d'inoccupation moyen des appartements en 2002, sous-marchés locatifs de Victoria



TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA C.-B.

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le marché des **logements pour aînés** et le **marché locatif**? Commandez dès aujourd'hui les rapports annuels de la SCHL sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

- Pour obtenir un aperçu de la conjoncture actuelle ou pour commander des rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site Web de la SCHL, à **http://www.schl.ca**

Croissance constante de l'économie

L'agglomération de Victoria connaît une croissance lente mais constante en 2002. Ce rythme devrait se maintenir en 2003, dans la foulée des tendances économiques observées en Colombie-Britannique.

En 2003, la SCHL prévoit une **modeste expansion** de l'économie, de l'emploi et de la **migration nette** en Colombie-Britannique. Le bilan migratoire interprovincial devrait se solder par des déficits nets de 6 000 personnes en 2002 et de 3 000 personnes en 2003. La tendance à l'amélioration se poursuit, car la perte s'était chiffrée à 8 991 habitants en 2001 et à 14 123 habitants en 2000. Le rythme constant de l'immigration internationale (qui se situe entre 32 000 et 34 000 personnes annuellement) compense amplement l'émigration interprovinciale. La hausse du solde migratoire soutient la **reprise continue** du marché de l'habitation à l'échelle de la province.

Après s'être replié de 3,5 % en 2001, l'emploi à Victoria devrait croître de 2,2 % cette année, puis de 2,5 % en 2003. En 2002, les gains les plus importants à ce chapitre devraient être enregistrés dans les **secteurs de la production de biens, de la défense et des industries primaires**. Le redressement sera toutefois lent dans les secteurs de la **fabrication**, de la **construction** et de la **santé**, ainsi que dans ceux des **finances**, de l'**assurance** et de l'**immobilier**. On s'attend à un recul de l'emploi dans les domaines de l'**administration publique** et du **commerce de détail/de gros**.

Dans l'agglomération de Victoria, le **taux de chômage** devrait rester stable au cours des 18 prochains mois et se maintenir à près de 7 %. S'élevant en moyenne à 6,1 % en 2001, le taux de chômage a augmenté au printemps 2002. En Colombie-Britannique, il devrait atteindre presque 8 % en 2002-2003.

En septembre 2002, la **valeur des grands projets d'immobilisations** proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria totalisait **1,07 milliard de dollars**, comme à l'automne 2001. Parmi les grands travaux **censés débuter en 2002-2003**, notons la **construction à l'hôtel Marriott**, le **stade polyvalent** et le **réaménagement de la gare de la rue Belleville**.

D'autres projets déjà amorcés **prendront plusieurs années à se réaliser**, notamment l'**expansion de l'aéroport international de Victoria**, la **voie navigable de Selkirk, Christmas Hill**, les **améliorations de la base des Forces canadiennes d'Esquimalt**, le **remplacement de l'hôpital Mount St. Mary**, le complexe résidentiel et industriel de **Cordova Bay Road** et l'**ensemble résidentiel de Royal Bay**.

L'économie de la région métropolitaine de Victoria continuera de se diversifier en 2003, grâce principalement à l'**industrie de la haute technologie,** au **secteur du télé-apprentissage** et à la **production cinématographique et télévisuelle**. Le **marché technologique de Victoria se classe au second rang en Colombie-Britannique**, après celui de Vancouver. Ce secteur continuera à produire des revenus dont les niveaux se rapprochent rapidement de ceux du tourisme.

En 2003, l'**industrie touristique** consolidera ses gains antérieurs, après avoir subi de légères baisses en 2001-2002 par suite des attaques terroristes survenues aux États-Unis. **L'écotourisme et les alliances stratégiques**, soutenus par les événements importants tenus au Royal BC Museum et par l'expansion d'hôtels, contribueront à stimuler les ventes. Le taux de fréquentation des hôtels a **diminué de moins de 1 %** en 2002 et de 1,1 % en 2001. Le Victoria Conference Centre a enregistré une hausse de 18 % du nombre de journées-séminaires durant les dix premiers mois de 2002.

L'activité à l'aéroport international de Victoria et le nombre de véhicules transportés par la British Columbia Ferry Corporation entre Tsawwassen et Swartz Bay **ont légèrement baissé par rapport aux résultats observés en 2001**. L'organisme Tourism Victoria prévoit une **croissance limitée des recettes touristiques** en 2003.

L'agglomération de Victoria devrait compter 315 300 habitants en 2003, soit 0,6 % de plus que le total de 313 450 enregistré en 2002. En 2003, le solde migratoire de Victoria **reflétera la tendance provinciale**, se chiffrant à 2 080, soit un niveau semblable à celui de 2002.

Faiblesse des taux d'intérêt

Les inquiétudes affichées quant à l'accélération de la croissance économique et de l'inflation devraient entraîner un resserrement de la politique monétaire et une légère hausse des taux d'intérêt au deuxième semestre de 2003. Toutefois, les taux demeureront bas en comparaison des normes historiques.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires sont encourageantes. Les taux des prêts d'une durée de **un, trois et cinq ans varieront respectivement entre 4,5 et 7 %, entre 5,5 et 8 % et entre 6,5 et 8,5 %**. On s'attend à ce que les taux montent pour se fixer près des marges supérieures de ces prévisions d'ici à la fin de 2003. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions. ❖

Le bilan des consultations sur la rénovation est maintenant disponible sur le site Web de la SCHL

À l'été 2002, la SCHL a lancé des consultations publiques, en collaboration avec les provinces et les territoires, sur les programmes de rénovation résidentielle financés par le gouvernement du Canada. Le rapport des consultations présente un résumé des vues et des commentaires des municipalités, des organismes non gouvernementaux, des Premières nations, du secteur privé et des particuliers.

Appelez la SCHL pour obtenir de plus amples renseignements, ou consultez notre site Web, à **http://www.schl.ca**

MAINTIEN DE LA TENDANCE À LA HAUSSE EN MATIÈRE DE RÉNOVATION

Le marché de la rénovation de l'agglomération de Victoria s'est développé en 2002 par rapport à l'année précédente. En 2003, la tendance à l'expansion devrait se poursuivre. Cette année, une proportion importante de **projets de grande envergure ont été entrepris**. Tant le nombre de projets que la valeur moyenne des travaux augmenteront en 2003 par rapport à 2002.

La reprise qu'a connue le marché de l'existant cette année stimule l'activité dans le secteur de la rénovation. Certains consommateurs préfèrent **acheter un logement existant et le rénover**, plutôt qu'acquérir une habitation neuve. L'accroissement du nombre de projets de rénovation observé depuis 2000 a apporté une plus grande stabilité aux secteurs de la **construction** et de **l'immobilier**. L'importance des **droits d'aménagement** et des **prix des terrains** ainsi que le **vieillissement du parc de logements** font augmenter le volume et la valeur des projets de rénovation à Victoria cette année.

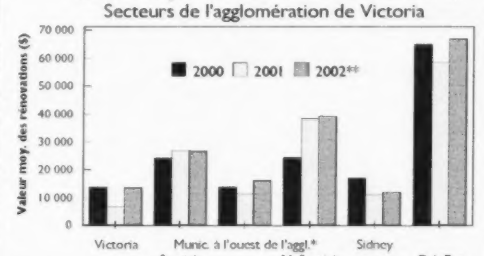
Pendant les neuf premiers mois de 2002, **le nombre de permis délivrés pour des rénovations résidentielles est resté stable dans la ville de Victoria** par rapport à 2001, alors qu'il a augmenté de 7 % à **Saanich**. Dans les **municipalités situées à l'ouest de Victoria**, le volume des projets de rénovation a diminué de 2 % pendant la même période. Ces trois secteurs représentent l'essentiel des permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région métropolitaine de Victoria.

Le nombre de permis a grimpé de 48 % à **Oak Bay**, tandis qu'il a chuté de 46 % à **Esquimalt**. Le volume des permis a monté de 20 % dans la péninsule de Saanich.

De janvier à septembre 2002, la valeur moyenne des travaux de rénovation entrepris dans l'agglomération de Victoria a **bondi de 36 %** en comparaison du niveau de 2001. La valeur moyenne la plus élevée (66 733 $) en ce qui concerne les permis de rénovation résidentielle a été enregistrée à **Oak Bay**. Venait au second rang **North Saanich**, avec une valeur moyenne de 39 014 $, puis **Esquimalt** (35 226 $) et **Saanich** (26 592 $). La valeur moyenne des permis était de 22 345 $ à **Central Saanich** et de 15 808 $ dans les **municipalités situées à l'ouest de Victoria**; dans la **ville de Victoria**, à **Sidney** et à **View Royal**, elle allait de 5 150 $ à 13 261 $.

La tendance vers une hausse des dépenses en matière de rénovation reflète **l'ampleur croissante des travaux** et, dans une moindre mesure, **le coût également croissant des matériaux**. Les propriétaires nouveaux et actuels entreprennent des rénovations pour l'aménagement de **bureaux à domicile**, d'appartements accessoires ou de **pièces réservées à l'utilisation récréative des médias**, et pour d'autres projets plus traditionnels touchant la **cuisine**, la **salle de bains**, la **terrasse**, le **sous-sol**, le **grenier** ou des **ajouts**. ❖

Valeur moyenne des travaux de rénovation
Secteurs de l'agglomération de Victoria



*Comprend Colwood, Langford, Sooke et Metchosin.
**Cumul de janv. à sept. 2002 SOURCES : Rapports municipaux sur les permis de construire

RAPPORTS DE 2003 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre cette année sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché du logement*** **de l'automne 2002,** publiés par la SCHL. Soyez au fait de l'activité sur le marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon. Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour demeurer à l'avant-garde du marché, procurez-vous d'autres produits et services de la SCHL. Communiquez avec Lee F. King, Peggy Prill ou Suzanne Schrader au bureau de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.
- Pour obtenir d'autres renseignements concernant le marché de l'habitation, visitez notre site Web, à http://**www.schl.ca**

Publié semestriellement, soit au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché du logement*** **de Victoria** porte sur les marchés du neuf et de l'existant. **Pour vous abonner** (40 $ par an) ou commander un seul exemplaire, communiquez avec le **service d'analyse de marché de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.**

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez communiquer avec **Peggy Prill**.
Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement, bureau 150
1675, rue Douglas
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : (250) 363-8040
Télécopieur : (250) 995-2640
*Courriel : **pprill@schl.ca***
Also available in English
Code de produit : 7527E

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Agglomération de Victoria

Octobre 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	2000	2001	2002P	2003P	Var. (%)
Inscriptions S.I.A.[MD]	8,857	8,667	9,050	9,200	1.7 %
Ventes S.I.A.[MD]					
Maisons individuelles	3,220	4,090	4,440	4,585	3.3 %
Maisons en rangée	462	607	590	610	3.4 %
Appartements en copropriété	768	1,169	1,445	1,380	-4.5 %
TOTAL	*4,450*	*5,866*	*6,475*	*6,575*	*0.0 %*
Prix S.I.A.[MD]					
Maisons individuelles	251,398 $	259,138 $	279,000 $	285,000 $	2.2 %
Maisons en rangée	203,584 $	202,366 $	212,000 $	215,000 $	1.4 %
Appartements en copropriété	142,513 $	137,535 $	150,500 $	152,000 $	1.0 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	872	1,264	1,345	1,450	7.8 %
Maisons individuelles	531	631	875	910	4.0 %
Maisons jumelées	71	63	70	80	14.3 %
Maisons en rangée	76	64	125	130	4.0 %
Appartements en copropriété	174	85	150	225	50.0 %
Logements locatifs	20	421	125	105	-16.0 %
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Total	288	268	140	135	-3.6 %
Maisons individuelles	81	90	48	50	4.2 %
Maisons en rangée	29	19	6	10	66.7 %
Appartements en copropriété	141	124	68	56	-17.6 %
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	279,900 $	285,350 $	290,000 $	305,000 $	5.2 %
Maisons en rangée de 3 chambres	253,450 $	253,975 $	265,000 $	270,000 $	1.9 %
App. en copropriété de 2 chambres	274,500 $	221,500 $	284,000 $	265,000 $	-6.7 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	1.8 %	0.5 %	1.5 %	1.8 %	
Variation en % du loyer des appartements	0.7 %	2.4 %	2.5 %	2.9 %	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	8.17 %	6.88 %	6.24 %	6.97 %	
Croissance de l'emploi	0.6 %	-3.5 %	2.1 %	2.5 %	
Migration nette	1,750	2,150	2,030	2,080	

P : Prévisions de la SCHL

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.